

# **REGULAMIN**

## **najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysin Wawerski”**

### **I - Ogólne zasady kwalifikowania lokali mieszkalnych do najmu**

#### **§ 1**

Spółdzielnia na podstawie przepisów § 56 Statutu może zawierać zarówno z członkami Spółdzielni jak i osobami nie będącymi członkami umowy najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

#### **§ 2**

Mieszkaniem przeznaczonymi do wynajęcia mogą być w szczególności:

- a) mieszkania z odzysku, do których prawa dotychczasowych użytkowników wygasły, (wolne w sensie prawnym),
- b) mieszkania powstałe w wyniku adaptacji dotychczasowych lokali użytkowych, byłych pracowni, poddaszy, pralni lub suszarni, nadające się do zamieszkania zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

### **II - Zasady wyboru najemców lokali mieszkalnych**

#### **§ 3**

1. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być:

- a) byli członkowie mieszkający w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, zalegający z zapłatą czynszu za okres ponad 12 miesięcy, którzy dobrowolnie zrzekli się prawa do dotychczas zajmowanego lokalu w zamian za wynajęcie im mniejszego mieszkania,
- b) osoby zajmujące lokal, do którego utraciły tytuł prawny do lokalu na podstawie sądowego wyroku eksmisyjnego, bez lokalu socjalnego,
- c) członkowie mieszkający w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, którzy utracili możliwość zamieszkiwania w dotychczasowym mieszkaniu na skutek klęski żywiołowej,
- d) inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.

2. Decyzje o zakwalifikowaniu mieszkania do wynajmu podejmuje Zarząd Spółdzielni.

#### **§ 4**

1. W wynajmowanym mieszkaniu powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy, nie może wynosić mniej niż 5m<sup>2</sup>.
2. Na podstawie pisemnej zgody najemcy dopuszcza się zawarcie umowy najmu mieszkania, w którym powierzchnia mieszkalna na 1 osobę jest mniejsza niż 5m<sup>2</sup>.

### **III - Ogólne zasady najmu lokali mieszkalnych**

#### **§ 5**

1. Najem lokali mieszkalnych przez osoby wymienione w § 3 ust.1 pkt a-b odbywa się na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, natomiast z osobami wymienionymi w § 3 ust.1 pkt c-d zawiera się umowę najmu na czas oznaczony.
2. Najem lokali mieszkalnych przez osoby wymienione w § 3 ust.1 pkt d odbywa się na zasadach przetargu nieograniczonego, którego treść jest zamieszczona w gazecie lokalnej. Wybór najemcy dokonuje komisja przetargowa.
3. Małżonkowie wspólnie zajmujący lokal na podstawie umowy najmu są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich.

4. W razie śmierci najemcy, osoby bliskie mieszkające z nim stale do chwili śmierci, wstępują w stosunek najmu lokalu, chyba że się tego prawa zrzekną wobec spółdzielni.
5. Osobę zajmującą lokal samowolnie, tzn. bez zawarcia umowy najmu Spółdzielnia ma prawo usunąć działając z pomocą policji lub straży miejskiej.  
Usuniętemu nie przysługuje roszczenie o przywrócenie posiadania na podstawie art. 344 Kodeksu cywilnego.
6. Bez tytułu prawnego zajmują lokal osoby które:
  - a) utraciły tytuł prawny do jego zajmowania w wyniku wygaśnięcia, wypowiedzenia lub rozwiązania umowy najmu przez wynajmującego,
  - b) pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu,
  - c) pozostały w lokalu po opuszczeniu go na stałe przez najemcę.

## § 6

1. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i najemcy określa umowa najmu. Umowa ta winna przewidywać m.in., że do najemcy mieszkania mają zastosowanie przepisy regulaminu porządku domowego w zasobach mieszkaniowych SM „Marysin Wawerski”.
2. Przed wydaniem lokalu najemcy administracja sporządza protokół, w którym określa stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w lokalu instalacji, urządzeń, podłóg oraz stolarki drzwiowej i okiennej. Ustalenia zawarte w protokole stanowią podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu po ustaniu umowy najmu.

## § 7

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Spółdzielni. Koszty ulepszeń wykonanych przez najemcę nie podlegają rozliczeniu ze Spółdzielnią.
2. Po zakończeniu najmu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obowiązujących go napraw.
3. Spółdzielnia może żądać usunięcia ulepszeń wykonanych przez najemcę bez zgody spółdzielni i przywrócenia stanu poprzedniego, albo ulepszenia zatrzymać bez wynagrodzenia dla najemcy.

## § 8

Najemcy bez zgody Spółdzielni nie wolno podnajmować całości lub części lokalu, albo oddawać go w bezpłatne użytkowanie. Naruszenie tego warunku stanowić może podstawę do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia.

## § 9

1. Zarząd podejmując decyzję o zawarciu umowy z osobami o których mowa w § 3 ust.1 pkt a-b bierze pod uwagę następujące okoliczności:
  - a) najemca na dzień ustania członkostwa powinien posiadać prawo do waloryzowanego wkładu budowlanego lub mieszkaniowego, którego wartość pokrywa występującą zaległość czynszową wraz z odsetkami, kosztami sądowymi oraz kaucją zabezpieczającą zgodnie z § 10 ust. 2. W wypadku występującej nadwyżki, różnica ta za zgodą najemcy podlega rozliczeniu na poczet przyszłego czynszu.
2. Zarząd może zawrzeć umowę, gdy zwaloryzowany wkład na dzień wykluczenia nie pokrywa w całości zadłużenia pod warunkiem podpisania przez najemcę zobowiązania o sukcesywnej spłacie zadłużenia.
3. Najemca lokalu mieszkalnego obowiązany jest uiszczać czynsz najmu ustalony wg zasad przyjętych przez Zarząd oraz opłaty niezależne od Spółdzielni. Wysokość czynszu najmu, opłat niezależnych oraz warunki ich płatności strony określają w umowie.
4. W umowie najmu lokalu powinna być wpisana zasada, że podwyższenie czynszu najmu następować będzie w tych samych terminach co podwyżki opłat za używanie lokali

zajmowanych na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu, nie częściej jednak niż co sześć miesięcy.

#### **§ 10**

1. Spółdzielnia może pobierać kaucję zabezpieczającą na poczet należności z tytułu najmu lokalu.
2. Kaucja nie może przekraczać trzykrotnego miesięcznego czynszu za lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia go na własność przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu. Kaucja nie podlega waloryzacji.

#### **IV - Przepisy końcowe.**

#### **§ 11**

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.
2. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawarte przed wejściem w życie niniejszego regulaminu zachowują nadal swą moc prawną, a ich dalsza realizacja winna odbywać się na warunkach w nich określonych.

**Sekretarz RN**

**Przewodniczący RN**